

VD_FINDINFO HC / 2014 / 245 vom 17. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___245

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 245 du 17 mars 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 245 del 17 marzo 2014

Regeste

BAIL À LOYER, FRAIS ACCESSOIRES, DÉCOMPTE{SENS GÉNÉRAL} | 257a CO, 257b CO, 4 al. 1 OBLF

Erwägungen

E. 1

CPC). En l'espèce, déposé en temps utile par des parties disposant d'un intérêt digne de protection à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2 e éd., Bâle 2013, n. 12 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, n. 2508, p. 452). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz, Commentaire LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF).

E. 3

a) Les recourantes font valoir que les premiers juges, qui se sont bornés à constater que leur représentant avait admis la quotité du montant réclamé, n'ont pas déterminé si les frais litigieux étaient bien à la charge des recourantes selon les dispositions contractuelles. Selon elles, la seule admission de la quotité des frais réclamés ne suffisait pas à retenir que la créance était due. b) Il faut comprendre de la déclaration d'[...] que le représentant des recourantes a admis que le décompte qui lui était présenté était correct, mais qu'il a contesté que ce montant soit dû par ses clientes. Contrairement à ce que le Tribunal des baux a considéré, l'admission de la quotité d'un montant/calcul n'équivaut pas à l'admission d'une créance. Ainsi les premiers juges ont confondu deux notions distinctes, à savoir l'admission de la quotité d'un montant, soit un élément de fait, et l'admission de la créance, soit un élément de droit. En d'autres termes, le Tribunal des baux aurait dû déterminer qui du locataire ou des bailleuses devait supporter les montants énumérés dans le décompte, les bailleuses contestant devoir ces montants. Le Tribunal des baux a ainsi omis de procéder à une application du droit aux faits permettant de conclure que la créance était due par les bailleuses, en d'autres termes que les frais en question devaient en l'espèce être supportés par les bailleuses et non le locataire. C'est donc à tort que les premiers juges ont traité la déclaration du représentant des bailleuses comme étant une reconnaissance du bien-fondé

de la prétention adverse, soit un acquiescement, sans toutefois en tirer les conséquences prévues à l'art. 241 CPC.

E. 4

a) Dans la mesure où les recourantes contestent le bien-fondé de la prétention de l'intimé, il convient d'examiner quels sont les postes qui ont été mis à la charge de celui-ci. b) Selon l'article 257a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), les frais accessoires, dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose, ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. L'article 257b al. 1 CO précise que, pour les habitations, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les autres contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Selon le Tribunal fédéral, les frais accessoires sont en principe à la charge du bailleur, le locataire ne pouvant se voir réclamer que les frais mentionnés expressément et clairement dans le contrat (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 publié in Cahiers du bail [ci-après: CdB] 2002 pp. 144 ss). En l'absence d'une convention expresse, ces frais sont compris dans le loyer (CdB 2002 p. 146, c. 2.1 et références citées). Si les frais accessoires sont facturés selon la méthode des acomptes provisionnels, le bailleur doit établir un décompte au moins une fois l'an, et le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11] ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 5.1. p. 340). Ce décompte ne peut comporter que des postes facturables au locataire en sus du loyer. Pour le chauffage et l'eau chaude, seules peuvent figurer dans le décompte les dépenses directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude (art. 5 al. 1 OBLF ; Lachat, op. cit. n. 5.4 p. 341). c) En l'espèce, il apparaît que certains postes, qui auraient dû être entièrement à la charge des recourantes, ont été mis à la charge de l'intimé, en particulier les suivants : épuration, taxe Morges et traitement de l'eau. S'agissant de ces charges, il faut donc considérer que la créance est fondée. Les autres postes contestés sont le mazout et l'électricité, qui sont à la charge du locataire (cf. art. 10 du contrat de bail et art. 5 OBLF). En l'espèce, il ressort du décompte produit par l'intimé et admis par le représentant des recourantes, que les montants facturés sont passés de 22'612 fr. 35 à 30'910 fr. 40 de l'exercice 2010-2011 à l'exercice 2011-2012 pour le mazout et de 2'147 fr. 50 à 3'253 fr. 20 pour l'électricité, soit une augmentation respectivement de 26 % et de 51 %. Ces charges ont ainsi considérablement augmenté d'une année à l'autre, sans que les recourantes ne fournissent une quelconque explication qui justifierait l'augmentation contestée par l'intimé. Si l'augmentation de ces charges avait été justifiée par les recourantes, ces montants auraient alors dû être laissés à la charge de l'intimé. S'agissant en particulier des frais d'électricité, l'intimé a exposé dans son mémoire complémentaire du 5 septembre 2013, que selon les tables des directives paritaires vaudoises (recte : directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude) la consommation annuelle d'un brûleur desservant une installation de 150-180 kW est de 5'134 kWh, de sorte, qu'au tarif de 0.205 ct. (recte : fr.), le coût maximal serait de 1'135 fr. TTC. Dans son mémoire du 1^{er} novembre 2013, il estime ce coût à 1'030 fr., hors taxe, en tenant compte d'un coût du kWh à 0.20 francs. Il apparaît contestable de retenir ce montant forfaitaire de 1'030 fr., qui n'est fondé que sur une estimation. Toutefois, il appartenait aux recourantes de fournir des explications à ce sujet lorsqu'elles ont été invitées à le faire en cours de procédure, si bien que l'estimation fournie par le locataire peut être retenue, ce d'autant plus

que l'on peut déduire de la déclaration d'[...], lors de l'audience du 5 novembre 2013, que les montants et calculs établis par le locataire ne sont pas contestés. A nouveau, si l'augmentation de ces charges avait été justifiée par les recourantes, ces montants auraient dus être mis à la charge de l'intimé. Ainsi, les recourantes n'ayant aucunement justifié l'augmentation des postes de mazout et d'électricité tant devant les premiers juges que devant la cour de céans, il y a lieu de retenir les explications de l'intimé et de considérer que les montants facturés étaient excessifs, fondant ainsi la créance en restitution de l'intimé également pour ces postes. En définitive, la quotité du montant étant admise mais la créance étant contestée par les recourantes, il ressort, après examen du contrat de bail et du décompte, que ces charges ne pouvaient pas être imputées à l'intimé et doivent dès lors être supportées par les recourantes.

E. 5

S'agissant des frais judiciaires mis à la charge des recourantes pour cause de témérité, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que celles-ci avaient compliqué inutilement le procès sans même se déterminer ou apporter des éclaircissements quant aux décomptes adressés à l'intimé. Les recourantes ont en effet admis la quotité de la créance sans expliquer en quoi elles ne la reconnaissaient pas. Par ailleurs, il faut considérer que le montant de 300 fr. est modeste en comparaison des frais engendrés par l'examen de l'affaire en cause.

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé par substitution de motifs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr., sont mis à la charge des recourantes (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles. Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel et les conditions de l'art. 95 al. 3 let. c CPC n'étant en outre pas réunies. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des recourantes Q._____ et X._____, solidairement entre elles. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jean-Pierre Moser (pour Q._____ et X._____), ■ M. J._____. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au : ■ Tribunal des baux. Le greffier :